

Statsautoriseret revisor  
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor  
Thomas Utke Rask

Registreret revisor  
Johnny Svendsen

Registreret revisor  
Susanne Skjønnemand

## Dybdahl Byggeadministration A/S

CVR-nr. 30 69 57 47

### Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *18/6* 2021

Dirigent



Klient nr. 5 860 2

Stoholm Revisionskontor  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestergade 3 · 7850 Stoholm  
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jebjerg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østergades Butikstov 1 · 7870 Roslev  
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Katkjærvej 12B · 7800 Skive  
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Dybdahl Byggeadministration A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Selde, den 18. juni 2021

### Direktion



Henriette Dybdahl

### Bestyrelse



Helle Dybdahl  
Formand



Laurits Nielsen



Ole Steen Sandberg



Henriette Dybdahl

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dybdahl Byggeadministration A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dybdahl Byggeadministration A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Stoholm, den 18. juni 2021

**Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183



Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

mne29469

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dybdahl Byggeadministration A/S Skivevej 60 Selde 7870 Roslev  Telefon: 9751 1098  CVR-nr: 30 69 57 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skive
<b>Bestyrelse</b>	Helle Dybdahl (formand) Henriette Dybdahl Laurits Nielsen Ole Steen Sandberg
<b>Direktion</b>	Henriette Dybdahl
<b>Revision</b>	Dahl, Rask & Partnere Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vestergade 3 7850 Stoholm
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen Søndergade 26 7830 Vinderup
<b>Bank</b>	Salling Bank Frederiksgade 6 7800 Skive

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år at eje ejendomme, administration af ejendomme, finansiering og investering samt stående forretninger i forbindelse hermed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

I forbindelse med opgørelse af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn over ejendommens fremtidige afkast og afkastkrav, der har væsentlig indflydelse på regnskabet.

Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af ledelsens erfaringer og budgetter. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer på ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede normalafkast (indtjeningsbidrag). Afkastkravet for selskabets ejendomme er nærmere beskrevet i note 6, og vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet og resultat har i det forløbne år udviklet sig tilfredsstillende. Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat efter skat på TDKK 3.357, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 37.717.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Den forventede udvikling**

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat (ekskl. værdireguleringer ejendomme) på niveau med indeværende regnskabsår.



# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Dybdahl Byggeadministration A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

### *Reserve for sikringstransaktioner*

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og opløses, når den sikrede transaktion finder sted, eller den ikke længere forventes at finde sted. Reserven er implementeret med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstal er således tilrettet. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Regnskabspraksis

### Generelt om indregning og måling (fortsat)

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og gæld til realkreditinstitutter.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Dette medfører at indregning og måling selskabets renteswaps, som er indgået til effektiv sikring af fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet lån, der er optaget til finansiering af investeringsejendomme, sker til dagsværdi med indregning af værdireguleringer direkte på egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Leasing

Leasingydelser udgiftsføres i takt med betalingen. Selskabet indregner således ikke finansielt leasede aktiver og tilhørende forpligtelser i balancen. Leasingforpligtelserne oplyses i en note.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ved udlejning af lejligheder/lokaler indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejen forfalder.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende årets huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Aktiver med en anskaffelsestid på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *Investeringsjendomme:*

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen er baseret på et af ledelsen fastsat afkastkrav. Princippet i måling til dagsværdi indebærer at ejendommens forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendomme.

## **Regnskabspraksis**

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, dvs. den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og lån til kreditinstitutter, indregnes, ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.757.194</b>	<b>9.626.215</b>
Personaleomkostninger	1	-1.353.839	-1.772.270
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		243.637	-216.276
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	41.846	-17.598
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.688.838</b>	<b>7.620.071</b>
Finansielle indtægter	3	6.241	45.407
Finansielle omkostninger	4	-4.507.880	-4.262.747
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.187.199</b>	<b>3.402.731</b>
Skat af årets resultat	5	-829.773	-664.198
<b>Årets resultat</b>		<b>3.357.426</b>	<b>2.738.533</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	700.000
Overført overskud	2.857.426	2.038.533
<b>Årets resultat</b>	<b>3.357.426</b>	<b>2.738.533</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		206.594.375	206.251.605
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		185.812	14.385
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>206.780.187</b>	<b>206.265.990</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>206.780.187</b>	<b>206.265.990</b>
<b>Varebeholdninger</b>	7	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.290.674	984.541
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		118.149	741.020
Andre tilgodehavender		208.350	222.905
Selskabsskat		2.098	2.098
Periodeafgrænsningsposter		243.348	245.435
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.862.619</b>	<b>2.195.999</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.058.158</b>	<b>1.051.419</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.945.777</b>	<b>3.272.418</b>
<b>Aktiver</b>		<b>209.725.964</b>	<b>209.538.408</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for sikringstransaktioner		-16.550.774	-16.445.361
Overført resultat		53.267.454	50.410.028
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	700.000
<b>Egenkapital</b>		<b>37.716.680</b>	<b>35.164.667</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.557.352	10.757.311
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.557.352</b>	<b>10.757.311</b>
Realkreditinstutter		145.127.226	148.014.703
Kreditinstutter		2.652.102	3.249.691
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>147.779.328</b>	<b>151.264.394</b>
Realkreditinstutter	8	3.541.844	3.381.768
Kreditinstutter		4.631.646	4.856.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		306.275	290.356
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.284	11.884
Anden gæld		4.182.555	3.811.813
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.672.604</b>	<b>12.352.036</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>160.451.932</b>	<b>163.616.430</b>
<b>Passiver</b>		<b>209.725.964</b>	<b>209.538.408</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- sømheds- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	-16.445.361	50.410.028	700.000	35.164.667
Betalt udbytte				-700.000	-700.000
Værdiregulering renteswap		-105.413	0		-105.413
Årets resultat			2.857.426	500.000	3.357.426
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>-16.550.774</b>	<b>53.267.454</b>	<b>500.000</b>	<b>37.716.680</b>
	Virk- sømheds- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	0	34.683.478	350.000	35.533.478
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis		-13.688.017	13.688.017	0	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	500.000	-13.688.017	48.371.495	350.000	35.533.478
Betalt udbytte				-350.000	-350.000
Værdiregulering renteswap		-2.757.344	0		-2.757.344
Årets resultat			2.038.533	700.000	2.738.533
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>-16.445.361</b>	<b>50.410.028</b>	<b>700.000</b>	<b>35.164.667</b>

## Noter til årsrapporten

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.255.488	1.696.999
Pensioner	73.559	32.725
Andre omkostninger til social sikring	24.792	42.546
	<b>1.353.839</b>	<b>1.772.270</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.621	17.598
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-52.467	0
	<b>-41.846</b>	<b>17.598</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.241	33.610
Andre finansielle indtægter	0	11.797
	<b>6.241</b>	<b>45.407</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	4.507.880	4.262.747
	<b>4.507.880</b>	<b>4.262.747</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	829.773	664.198
<b>Årets skat i alt</b>	<b>829.773</b>	<b>664.198</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	698.479	174.291.427
Tilgang i årets løb	182.048	99.133
Afgang i årets løb	-31.200	0
Kostpris 31. december	849.327	174.390.560
Opskrivninger 1. januar	0	31.960.178
Årets opskrivninger/nedskrivninger	0	243.637
Opskrivning 31. december	0	32.203.815
Ned- og afskrivninger 1. januar	684.094	0
Årets afskrivninger	10.621	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-31.200	0
Ned- og afskrivninger 31. december	663.515	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>185.812</b>	<b>206.594.375</b>
Afskrives over	5 år	

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2020 udgør DKK 130.631.400

#### Opgørelse af dagsværdi investeringsejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som Dybdahl Byggeadministration A/S anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende

Lejeindtægter ved udlejning  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Driftsomkostninger  
 - Vedligeholdelsesudgifter  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi  
 + Deposita  
 - Fradrag af væsentlige renoveringsprojekter

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Opgørelse af dagsværdi investeringsejendomme (fortsat)

##### *Lejeindtægter ved udlejning*

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Foretagne pristalsreguleringer indregnes.

##### *Reguleringer til lejen*

For ledige arealer fastsættes en anslået markedsleje. I ejendomme, hvor det vurderes at den faktiske leje afviger væsentlig fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til markedslejen.

##### *Driftsomkostninger*

Driftsomkostninger som ikke dækkes af lejerne fratrækkes. Herunder også udgifter til vicevært.

##### *Afkastkrav*

Afkastprocenten fastsættes af ledelsen på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype (bl.a. baseret på rapporter fra de store erhvervsmæglere over estimater og afkastkrav for forskellige ejendomstyper i de større danske byer), beliggenhed, vedligeholdelsestilstand samt andre markedsrelevante forhold.

Selskabets ejendomme er hovedsageligt placeret i 4 områder, hhv. Skive, Randers, Skanderborg og Hadsund. I disse områder er der som udgangspunkt anvendt følgende afkastkrav:

Skive	6,50%
Randers	5,00%
Skanderborg	5,00%
Hadsund	7,40%

Dog er afkastkravet individuelt fastsat for hver enkelt ejendom i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestilstand, lejeniveau samt andre markedsrelevante forhold.

Hele porteføljen er fastsat til et vægtet gennemsnitlig afkastkrav på 5,80% inkl. deposita og reguleringer for større renoveringsprojekter.

Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

### 7 Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer

	2020	2019
	DKK	DKK
	25.000	25.000
	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Realkreditinstutter inkl. negativ markedsværdi renteswap</b>		
Efter 5 år	126.389.651	130.908.891
Mellem 1 og 5 år	18.737.575	17.105.812
Langfristet del	145.127.226	148.014.703
Inden for 1 år	3.541.844	3.381.768
	<b>148.669.070</b>	<b>151.396.471</b>
<b>Opdeles således:</b>		
<i>Realkreditinstutter</i>		
Efter 5 år	107.539.101	112.609.832
Mellem 1 og 5 år	16.729.069	14.698.989
Langfristet del	124.268.170	127.308.821
Inden for 1 år	3.181.959	3.003.854
	<b>127.450.129</b>	<b>130.312.675</b>
<i>Negativ markedsværdi renteswap</i>		
Efter 5 år	18.850.550	18.299.059
Mellem 1 og 5 år	2.008.506	2.406.823
Langfristet del	20.859.056	20.705.882
Inden for 1 år	359.885	377.914
	<b>21.218.941</b>	<b>21.083.796</b>
<b>Kreditinstutter</b>		
Efter 5 år	281.038	654.506
Mellem 1 og 5 år	2.371.064	2.595.185
Langfristet del	2.652.102	3.249.691
Inden for 1 år	605.213	588.659
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstutter	4.026.433	4.267.556
Kortfristet del	4.631.646	4.856.215
	<b>7.283.748</b>	<b>8.105.906</b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps på TDKK 82.110 til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Renteswapsene er som følger:

Restgæld TDKK 9.485 med fastrente på 4,98%, udløb 2028, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 9.969 med fastrente på 4,36%, udløb 2038, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 7.997 med fastrente på 2,22%, udløb 2027, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 10.000 med fastrente på 2,75%, udløb 2022, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 30.000 med fastrente på 1,63%, udløb 2029, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 14.659 med fastrente på 5,02%, udløb 2027, restgæld afvikles frem til 2027

Renteswapsene har en negativ markedsværdi på TDKK 21.219, som er indregnet under gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har til hensigt at beholde de indgåede renteswapsaftaler til udløb. På dette tidspunkt vil markedsværdien være 0. Den indregnede negative markedsværdi på TDKK 21.219, vil derfor ikke komme til betaling.

#### Leje- og leasingkontrakter

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 2.700 ekskl. moms. Til rest 4 ydelser. Ved leasingperiodens udløb skal der anvises en køber til en købspris på DKK 60.000 ekskl. moms.

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 1.738 ekskl. moms. Til rest 55 ydelser. Ved leasingperiodens udløb skal der anvises en køber til en købspris på DKK 40.000 ekskl. moms.

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 2.066 ekskl. moms. Til rest 9 ydelser. Ved leasingperiodens udløb skal der anvises en køber til en købspris på DKK 50.000 ekskl. moms.

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en

regnskabsmæssig værdi på DKK

	2020	2019
	DKK	DKK
	206.594.375	206.251.605

Realkreditinstitut har sikkerhed i indestående på TDKK 1.056.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. TDKK 24.440. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 206.594.

Herudover er der til sikkerhed for pantebrev tinglyst ejerpantebrev på TDKK 2.550 med sikkerhed i ejendomme.

Herudover har selskabet indgået aftale om udbyttebegrænsning.

## **Noter til årsrapporten**

### **9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)**

#### **Eventualaktiver**

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 1.347, der kan henføres til fremført underskud vedrørende aktietab med ejertid under 3 år. Eventualaktivet er ikke indregnet i balancen.

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dybdahl Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.